

## **INMOBILIARIA DEL AZUAY CIA LTDA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2016**

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2016, la empresa INMOBILIARIA DEL AZUAY CIA LTDA

#### **1. Información General**

INMOBILIARIA DEL AZUAY., es una Compañía Limitada, se constituyó por escritura pública otorgada ante el Notario Noveno del Cantón Guayaquil, Doctor Telmo Torres Crespo, el 12 de Diciembre de 1974, la misma que ha sido inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 17 de Enero de 1975, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años.

El domicilio de su sede es en el Cantón Guayaquil, Ciudadela Urdesa calle Cedros # 309 y Primera.

*Sus actividades principales son:* Actividad de Alquiler de Bienes Inmuebles.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. Bases de elaboración**

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera, para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda funcional de la compañía.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistentes de políticas contables a transacciones y hechos, las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de Marzo del 2017.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 4.

### **3. Políticas contables**

#### **Presentación de Estados Financieros:**

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA DEL AZUAY CIA LTDA., al 31 de diciembre del 2016, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

#### **ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

La empresa presentará sus activos y pasivos clasificándolos en el balance

General como "Corrientes y No Corrientes".

#### **Se clasifica como Activos Corrientes cuando:**

- a) Espera realizarlo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- b) Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- c) Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes desde la fecha sobre la que se informa; o
- d) Se trate de efectivo o un equivalente al efectivo, salvo que su utilización esté restringida y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses desde de la fecha sobre la que se informa.

#### **Se clasificaran como Activos No Corrientes cuando:**

Una entidad clasificará todos los demás activos como no corrientes. Cuando el ciclo normal de operación no sea claramente identificable, se supondrá que su duración es de doce meses.

**Se clasifica como Pasivo Corriente cuando:**

- (a) Espera liquidarlo en el transcurso del ciclo normal de operación de la entidad;
- (b) Mantiene el pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- (c) El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa; o
- (d) La entidad no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.

### **ESTADO DE RESULTADOS**

El Estado de Resultados se presentará de acuerdo al esquema de un solo enfoque por lo que se denominará Estado de Resultados Integral y se ordenará de acuerdo a los gastos según su función.

### **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

El Estado de Flujos de Efectivo debe informar acerca de los flujos de efectivo habidos durante el período, clasificándolos por actividades de operación, de inversión y de financiamiento; para informar sobre los flujos de efectivo de las actividades de operación, se utilizará el Método Directo.

### **ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**

El Estado de cambios en el patrimonio se presentará de forma horizontal de acuerdo al modelo sugerido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

#### **3.1 Caja y Bancos**

Se considera efectivo al dinero físico así como también los depósitos en las diferentes cuentas bancarias de la empresa.

Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

#### **3.2 Activos y Pasivos Financieros**

Se reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero solo cuando se convierta en una parte según las cláusulas contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

### **3.3 Cuentas por Cobrar**

Representan las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros derivados, con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

Para aquellas cuentas por cobrar que se consideren de cobro dudoso, debe considerarse lo siguiente:

1. Debe crearse con cargo a gastos una estimación razonable que cubra los importes que pudieran resultar incobrables en el futuro, con lo anterior, las cuentas por cobrar se presentan en los estados financieros a su valor estimado de recuperación.
2. El saldo de las cuentas de dudoso cobro se calculará mediante el análisis individual de cada uno de los deudores.

### **a) 3.4 Propiedad, Planta y Equipo**

Los elementos de activos fijos se miden inicialmente por su costo.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

#### **3.4.1 Medición posterior al reconocimiento: modelo de costo**

Posteriormente del reconocimiento inicial, los activos fijos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor, en caso de producirse.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

#### **3.4.2 Método de depreciación y vidas útiles**

El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciada y no consideran valores residuales.

### **3.5 Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

#### **3.5.1 Impuesto corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o

deducibles. El pasivo de la compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

### **3.6 Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos se miden al valor razonable de los arriendos cobrados o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía puede otorgar.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluirán a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

### **3.7 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### **3.8 Participación de los trabajadores en las utilidades**

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad tributable, esto ocurre en los años que la compañía presenta utilidades

### **3.9 Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados**

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, de acuerdo a cifras reportadas el año anterior. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo calculado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de rentas Internas su devolución.

### **3.10 Reserva Legal**

De acuerdo con la Ley de Compañías, de las utilidades anuales se debe segregar por lo menos el 10% para constituir la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social suscrito. La reserva legal no está disponible para el pago de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

### **3.11 Provisiones**

Se reconoce una provisión solo cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda hacer un estimado confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del

dinero en el tiempo es importante, el monto de la obligación es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

### 3.12 Registros contables y Unidad monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en dólares de E U A que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

#### EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos	14,157.44	2,197.65
	<u>14,157.44</u>	<u>2,197.65</u>

#### CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cientes	18,198.41	17,343.47
Empleados	0	0
Otras cuentas por Cobrar	3,682.66	0
	<u>21,881.07</u>	<u>17,343.47</u>

#### PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inmuebles	441,501.87	441,501.87
Revalorización Inmuebles	88,801.74	88,801.74
Depreciación	<u>-95,694.25</u>	<u>-83,551.59</u>
Suman - - >	<u>434,609.36</u>	<u>443,757.02</u>

#### ACTIVOS POR IMPUESTO Y OTROS CORRIENTE

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito Tributario a favor de la Empresa (IVA)	0.00	1,785.90
Crédito Tributario a favor de la Empresa (I.R.)	6,846.92	6,697.39
	<u>6,846.92</u>	<u>8,483.29</u>

## CUENTAS POR PAGAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores locales	8,567.69	7,727.48
Impuesto por Pagar SRI	<u>9,238.83</u>	<u>7,094.60</u>
	<u>17,806.52</u>	<u>14,822.08</u>

(1) Corresponde a saldos por pagar a proveedores

(2) Se compone de retenciones sobre el Impuesto al Valor Agregado y del Impuesto a la Renta de los dos periodos.

## CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Accionistas	274,425.04	298,500.00
	<u>274,425.04</u>	<u>298,500.00</u>

## PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivo Diferido	14,509.94	15,161.15
	<u>14,509.94</u>	<u>15,161.15</u>

## IMPUESTO A LA RENTA

### Situación fiscal –

A la fecha de emisión de estos estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. El período comprendido entre los años 2011 a 2016 inclusive se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades tributarias, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

### Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 22% para el 2016, y 22% para el 2015, sobre las utilidades tributables. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país en activos productivos relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, la tasa del impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el respectivo aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la compañía considero la tasa del 22% respectivamente.

### Reforma tributaria –

En el Suplemento al Registro Oficial N° 351 publicado el 29 de diciembre de 2010, se expidió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluyen reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones, en resumen de los principales cambios son los siguientes:

- **Tasa de Impuesto a la Renta-**

Reducción de la tasa del impuesto a la renta de forma progresiva, año 2011 24%, año 2012 23% y año 2013 en adelante el 22%.

### Conciliación tributaria - contable

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en los años 2013 y 2012, fueron las siguientes:

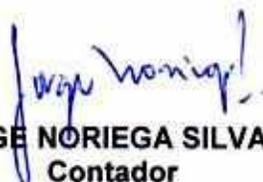
<u>Nombre de la cuenta</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad del año	32,271.23	23,441.95
Menos: Participación de trabajadores en utilidades	0	0
Más: Gastos no deducibles	3268.75	3,385.64
base Tributaria	35,539.98	26,827.59
Tasa Impositiva	0.22	0.22
Impuesto a la Renta	<u>7,818.80</u>	<u>5,902.07</u>

#### 4. La aprobación de los estados financieros:

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 han sido presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia a la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.



**LETICIA AROSEMENA AROSEMENA**  
Gerente



**JORGE NORIEGA SILVA**  
Contador